

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-nr.: 0238	LBF-nr.: 006	Kommunenr.: 773
Navn - adresse: Nykøbing Mors Andelsboligforening Østergade 1	Navn - adresse: Afd. 6 - Højbro m.fl. Drosselvej 1-19, 8-16, Engparken 2-42, Filtenborggade 12, Grønnegade 59, Højbro 10-30, Klingenbergsgade 14, Riis Alle 9-21, 40-78, Rosenlund 1-7, 2-6, Snerlevej 7-25, 27-67	Navn - adresse: Morsø Kommune Jernbanevej 7
7900 Nykøbing Mors	7900 Nykøbing M	7900 Nykøbing M
Telefon: 97721592	Telefon: 97721592	Telefon: 9970 7000
Fax: 96144629	Fax: 96144629	Fax: 9970 7246
E-postadresse: info@nykab.dk	E-postadresse: info@nykab.dk	E-postadresse: kommunen@morsoe.dk
Hjemmeside: www.nykab.dk	Hjemmeside: www.nykab.dk	
CVR-nr.: 58624411	CVR-nr.: 58624411	
	Status: 1 - Almindeligt driftsregnskab	

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		15.416	200	1	200
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		15.416	200	1	200
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2	2.891	48		
	3	7.722	101		
	4	4.802	51		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			19	1/5	4
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		15.416	219		204

Matrikel nr. og tekst	Dueholm, Nykøbing Mark Jorder m. fl.					
BBR-ejendomsnummer	13004	24871	3858	116997	5338	2290
	2304	23441	23581	3394	116768	11281

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	200	15.416	01-01-1948	01-01-1951
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	121	8.553		
Boliger i tæt/lavt byggeri	79	6.739		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Ja	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Ja	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Ja	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Ja	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Ja	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

608,68

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2022

Forhøjelse pr. m² i kr.:

21,3

Forhøjelse pr. m² i %:

3,64

Forhøjelse i alt på årsbasis:

329.280

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetalning)	1.792.768	1.801	1.801
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	294.646	310	338
107	*	Vandafgift	32.063	26	28
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	360.751	365	398
110		Forsikringer	175.409	185	201
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	131.448	129	142
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.			
		Konto 111 i alt	131.448	129	142
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	819.276	819	880
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	819.276	819	880
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-inds kud	45.104	45	45
		2. G-inds kud	509.983	505	556
		Konto 113 i alt	555.087	550	601
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	2.368.680	2.384	2.588
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	1.015.533	1.059	1.116
115	*	Almindelig vedligeholdelse	355.697	208	263
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	3.461.951	2.270	3.637
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	3.461.951	2.270	3.637
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	371.699	350	382

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	371.699	350	382
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	79.532		
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler			
		Konto 118 i alt	79.532		
119	*	Diverse udgifter	30.914	34	37
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.481.676	1.301	1.416
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.270.000	2.270	2.455
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	450.000	450	450
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	66.600	67	67
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	2.786.600	2.787	2.972
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	8.429.724	8.273	8.777
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	780.627	900	900
		2. Renter m.v.	63.244		
		3. Administrationsbidrag	22.640		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	866.511	900	900
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	369.527	480	360
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	369.527	480	360
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	7.923	25	50
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	7.923	25	50
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	115.616	67	67
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	71.400	67	67
		3. Dækket af dispositionsfonden	44.216		
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	231.371		
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	231.371		
132		Ydelse vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.467.409	1.380	1.260
139		UDGIFTER I ALT	9.897.133	9.653	10.037
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	178.157		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	10.075.290	9.653	10.037

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	9.665.165	9.482	9.836
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte	29.520	34	34
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje	10.194	10	10
		Lejeindtægter i alt	9.684.491	9.506	9.860
202	*	Renter	247.659	25	50
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	32.203	10	10
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	110.588	111	116
		ORDINÆRE INDTÆGTER	10.074.941	9.652	10.036
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	350		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år			
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	350		
209		INDTÆGTER I ALT	10.075.291	9.652	10.036
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	10.075.291	9.652	10.036

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	26.639.739	26.640
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2022	
		1. Kontant ejendomsværdi	56.620.000	
		2. Heraf grundværdi	11.800.400	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	4.651.117	4.619
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	31.290.856	31.259
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	9.073.565	8.995
	*	2. Bygningsrenovering m.v		
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	40.364.421	40.254
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	13.929	4
		2. Beboerindskud	2.910	17
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.761.610	1.527
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	43.279	14
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	23.932	
		6. Andre debitorer	131.282	74
		7. Forudbetalte udgifter	443.248	5
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	2.420.190	1.641
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.709.664	4.619
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	5.129.854	6.260
310		AKTIVER I ALT	45.494.275	46.514

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.530.725	3.970
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	831.830	754
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	207.988	213
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	3.570.543	4.937
407	*	Opsamlet resultat	414.901	348
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.985.444	5.285
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkredit Danmark	1.737.530	1.863
		LBF	2.208.947	2.209
Konto 408 i alt			3.946.477	4.072
409		Beboerindskud	678.150	678
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	223.254	223
411		Afskrivningskonto for ejendommen	26.442.976	26.286
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	31.290.857	31.259
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	5.768.002	6.182
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt	5.768.002	6.182
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	157.648	154
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	634.000	628
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	791.648	782
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld	1.385.806	1.175
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	39.236.313	39.398
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.977.765	1.515
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	230.320	230
422		Mellemregning med fraflyttere	8.500	26
423	*	Deposita og forudbetalt leje	45.739	49
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)	10.194	10
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	10.194	10
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.272.518	1.830
430		PASSIVER I ALT	45.494.275	46.513
		Eventualforpligtelser:		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	99.405	118	118
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	15.055		
101.3		Administrationsbidrag	3.610		
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	118.070	118	118
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	57.467	91	91
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	29.571		
101.3		Administrationsbidrag	2.178		
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte	97.580	91	91
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	561.021	561	561
105.2		Andel til Landsbyggefonden	1.122.041	1.122	1.122
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	1.674.698	1.683	1.683
		Nettokapitaludgifter i alt	1.792.768	1.801	1.801
107		VANDAFGIFT			
		Forbrugsafhængige vandafgifter	32.063	26	28
		Konto 107 i alt	32.063	26	28

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Renovation	360.751	365	398
		Konto 109 i alt	360.751	365	398
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	819.276	819	880
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægssydelse r, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	819.276	819	880
114		RENHOLDELSE			
		Løn ejendomsfunktionærer	887.202	1.059	1.116
		Pensionsbidrag	97.923		
		Reg. feriepengeforpligtelse r	4.221		
		Personaleomkostninger i øvrigt	26.187		
		Konto 114 i alt	1.015.533	1.059	1.116
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	91.797	208	263
115.2		Bygning, klimaskærm	79.784		
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	80.163		
115.4		Bygning, fælles indvendig	12.117		
115.5		Bygning, tekniske installationer	78.024		
115.6		Materiel	13.812		
		Konto 115 i alt	355.697	208	263
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	205.794	2.270	3.637
116.2		Bygning, klimaskærm	1.013.464		
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.556.502		
116.4		Bygning, fælles indvendig	4.860		
116.5		Bygning, tekniske installationer	613.244		
116.6		Materiel	68.087		
		Konto 116 i alt	3.461.951	2.270	3.637
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Udgifter	79.532		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 118.1 i alt	79.532		
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Konto 118.3 i alt			
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	79.532		
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	32.203	10	10
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	47.329	-10	-10
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent BL	29.914	33	36
		Rådighedsbeløb afd.bestyrelse	1.000	1	1
		Konto 119 i alt	30.914	34	37
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt	2.270.000	2.270	2.455
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	2.270.000	2.270	2.455
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
Konto 124 i alt					
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
Konto 134 i alt					
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
Konto 136 i alt					
202		RENTER			
		Mellemregning	247.659	25	50
Konto 202 i alt			247.659	25	50

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Tilskud boligforeningen	350		
		Konto 204 i alt	350		
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Konto 206 i alt			

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	26.639.739	26.640
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	26.639.739	26.640
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	19.731.981	18.910
		+ Forbedringsarbejder i året	1.633.072	963
		- Tilskud i året	403.788	141
		Samlet anskaffelsessum ultimo	20.961.265	19.732
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	10.737.546	9.608
		Afdrag	780.627	776
		Afskrivning	369.527	353
		Afdrag og afskrivning ultimo	11.887.700	10.737
		Bogført værdi ultimo	9.073.565	8.995
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	13.929	4
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	13.929	4
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.357.611	1.098
		El		
		Vand	227.840	250
		Maskiner		
		Antenne	176.159	179
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	1.761.610	1.527
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	43.279	14
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	43.279	14
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	8.983	
		El		
		Vand	14.949	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	23.932	
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	3.970.335	4.357
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	3.461.951	2.130
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	2.022.341	1.743
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	2.530.725	3.970
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	212.788	215
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	71.400	32
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	66.600	30
		Saldo ultimo	207.988	213
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		
407		OPSAMLET RESULTAT		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
1.		Saldo primo	347.332	332
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	178.157	112
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	110.588	96
		Saldo ultimo	414.901	348
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	414.901	348
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Boligorganisationen	1.385.806	1.175
		Konto 416 i alt	1.385.806	1.175
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.669.579	1.198
		El		
		Vand	308.186	317
		Antenne		
		Konto 419 i alt	1.977.765	1.515
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Skyldige omkostninger	38.216	129
		Skyldige kreditorer	192.104	101
		Konto 421 i alt	230.320	230
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	45.739	49
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	45.739	49
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		El		
		Vand		
		Antenne		
<hr/>				
Konto 425 i alt				
<hr/>				

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Forretningsfører
By for underskrift	Nykøbing Mors
Dato for underskrift	16-05-2023
Underskrift (sign)	Peter Nicolas Pedersen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Forretningsførers påtegning

Foranstående årsregnskab indstilles til godkendelse på generalforsamlingen.

Nykøbing Mors, den 16. maj 2023

Peter Nicolas Pedersen
Forretningsfører

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingen og boligorganisationens bestyrelse

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nykøbing Mors Andelsboligforening, afdeling 06, Højbro for regnskabs-året 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere [afdelingens] evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarder for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af [afdelingen], der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Nykøbing Mors, den 16. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe
Statsautoriseret revisor

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab samt regnskaber for afdelinger har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Nykøbing Mors, den 16. maj 2023

Jens Thonsgaard
formand

Jens Tang

Tony Ubbesen

Ulla Markussen Johannes Nørgaard

By for underskrift
Dato for underskrift
Underskrift/-er (sign)

Nykøbing Mors
16-05-2023
Thomas Baagøe

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Afdelingsbestyrelsen
By for underskrift	Nykøbing Mors
Dato for underskrift	28-04-2022
Underskrift/-er (sign)	Jens Thonsgaard m.fl.

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Bestyrelsen
By for underskrift	Nykøbing Mors
Dato for underskrift	16-05-2023
Underskrift/-er (sign)	Bestyrelsen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Dirigent
By for underskrift	Nykøbing Mors
Dato for underskrift	31-05-2023
Underskrift/-er (sign)	Ole Møller Knudsen